

Administrateur de Biens
1 rue Mazagran
13001 MARSEILLE
Tél : 04.96.122.115
Fax : 04.96.12.63.25.

COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

DE LA RESIDENCE « LE PARC DU CABOT »

DU 17 JANVIER 2005 – 18 HEURES

DANS LES BUREAUX DU SYNDIC

PRESENTS :

Monsieur CASPARI – Monsieur BRU – Monsieur OUAKI – Monsieur GUILLOTIN –
Monsieur BOREL.

Monsieur GAUDEMARD, Syndic

◀ QUESTIONS EVOQUEES

1) PROCEDURE PERTE D'EAU EN SOUS SOL

Le rapport d'expertise a été déposé par Monsieur PECHERE, Expert, à la mi-décembre 2004.

Le Syndic se rapprochera de Maître GENEST et en informera le Conseil Syndical.

2) COPROPRIETAIRES DEBITEURS

5 copropriétaires actuellement en débit important :

- 2 copropriétaires en procédure : débit supérieur à 2.000,00 €
- 2 copropriétaires avec mise en demeure : débit supérieur à 1.000,00 €
- 1 copropriétaire sous compromis de vente.

Le Conseil Syndical demande au syndic qu'apparaisse dans le prochain appel de fonds du 2^e trimestre 2005 une date limite de paiement au 15 avec frais de relance à la charge du copropriétaire défaillant.

Le Syndic adressera les appels de provisions plus tôt
(le 20 mars, 20 juin, 20 Août, 20 septembre)

Si aucun paiement de Monsieur BENAICH et de la SCI SOPHEL n'est parvenu avant le 31 janvier 2005, une assignation devant le Juge du Fond sera engagée.

3) FACTURATION OPEN

Le syndic demandera à la société OPEN de distinguer dans les factures le coût du contrat pour le portail coulissant et le coût pour le portail des garages.

4) NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES

Les prestations prévues au contrat sont à présent respectées.

5) ENTRETIEN DES ESPACES VERTS

Le Conseil Syndical donne son accord pour l'augmentation du contrat d'entretien des espaces verts de l'entreprise LERDA, soit + 12 %.

Le Syndic consultera un paysagiste pour un devis d'aménagement de 60 à 100 m² situés à gauche de l'entrée de la résidence.

6) CARRELAGE DES ESCALIERS EXTERIEURS ET SOLS ENTREES B ET C

Le Conseil Syndical a consulté l'entreprise MATTOUT pour un demande de devis.

Le Syndic se rapprochera également d'une autre entreprise.

7) MARQUAGE AU SOL

Le Conseil Syndical s'organise pour enlever à chaud avec un appareil soufflant la peinture blanche sur le goudron

8) BORNES ANTI-STATIONNEMENT

Le travail a été bien réalisé avec des effets satisfaisants sur le stationnement dans la copropriété.

9) ASCENSEURS

Joint au présent compte-rendu la proposition de contrat d'entretien de type normal de la société PACA ASCENSEURS SERVICES : 4.383,53 € TTC pour les 3 ascenseurs + 1.044,45 € TTC la première année pour l'installation d'une téléalarme.

10) BLOCS AUTONOMES DE SECOURS

- à faire vérifier dans les garages
- un bloc autonome de secours a eu la grille de protection remplacée mais pas l'éclairage.

11) DECLENCHEUR DE GACHE ELECTRIQUE AUX ENTREES ABC

Il sera demandé l'installation de ce système à une entreprise d'électricité (ETELEC).
De même, des devis seront demandés pour la visiophonie dans les entrées.

Plus rien n'étant à débattre, la séance est levée à 23 heures.

93 Bd. Henri BARNIER
13015 MARSEILLE
Tél : 04 91 65 00 05
Fax : 04 91 65 00 10

MONSIEUR REMY GAUDEMARD
1 RUE MAZAGRAN

13001 MARSEILLE

Marseille, le 18 Octobre 2004

OBJET : PARC DU CABOT

Monsieur,

Nous faisons suite à votre aimable consultation pour l'entretien des 3 ascenseurs de la Copropriété rappelée en objet et remercions vos mandants pour l'accueil qui nous a été réservé.

Ainsi que nous l'avons présenté, ces ascenseurs, de marque OTIS, sont dits "sans local de machinerie". Ils sont d'une technologie très récente puisque seuls ascenseurs à fonctionner non à l'aide de câbles pour la suspension, mais par courroies crantées.

Si l'ensemble du fonctionnement reste classique, avec certains éléments éprouvés, ces appareillages peuvent nécessiter en cas de pannes importantes des connaissances liées à une formation spécifique au produit, dispensée uniquement à ce jour par la société fabricante et dépositaire du modèle, à certains de ses seuls employés.

De plus, compte tenu de la nouveauté, les pièces détachées ne sont fournies que par cette société sous des délais plus ou moins longs.

Enfin, le système de téléphonie en place ne peut être repris par notre société puisque uniquement relié à la centrale OTIS et non reprogrammable.

Il nous est toutefois possible de répondre à votre consultation, en connaissance de ce constat, sur la base qualité/prix dispensée par notre société et compte tenu de l'état neuf des appareils, mais également de la connaissance par plusieurs de nos techniciens et contremaître du produit puisqu'issus récemment de la société fabricante.

Vous trouverez donc, ci-joint, un contrat en double exemplaire incluant un effort commercial particulier pour la pose de téléalarmes en remplacement du système actuel, reporté la première année par un surcoût de 330 € HT par appareil (prix normal de l'installation : 985 € HT).

Restant à votre disposition pour tout complément d'information,

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Christophe DEYGAS



CONTRAT DE MAINTENANCE
Entretien NORMAL

**PACA
ASCENSEURS
SERVICES**

93 Bd. Henri BARNIER
13015 MARSEILLE
Tél : 04 91 65 00 05
Fax : 04 91 65 00 10

Etabli entre : **PACA ASCENSEURS SERVICE**
93 Bd Henri Barnier
13015 MARSEILLE
Et : **M. REMY GAUDEMARD**
1 rue Mazagran
13001 MARSEILLE

Adresse de l'installation : **LE PARC DU CABOT**
27 / 29 Bd du Cabot 13009 MARSEILLE

Comprenant les prestations suivantes :

- . Garantie réglementaire d'entretien normal selon arrêté interministériel du 11 mars 1977
- . Intervention pour panne selon la couverture horaire choisie
- . Garantie d'information et de conseil
- . Etude de Sécurité selon le décret 95-826 du 30 juin 1995

Date et prise d'effet du contrat :

Le présent contrat est conclu pour une période 3 ans à compter de sa prise d'effet, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives de 3 ans, sauf résiliation par l'une ou l'autre des parties notifiée par lettre recommandée avec A.R. adressée six mois avant l'expiration du présent contrat.

Conditions d'intervention :

du lundi au vendredi 24H/24
 le samedi 24H/24
 les dimanches et jours fériés 24H/24

Délais d'intervention : Maxi. 3 heures

DESIGNATION	NUMERO APPAREILS	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES			PRIX ANNUEL HT
		CHARGE	NIVEAUX	VITESSE	
BAT A		630 KGS	6	0,63	1 385,00 €
BAT B		630 KGS	6	0,63	1 385,00 €
BAT C		630 KGS	6	0,63	1 385,00 €
<i>Commentaires :</i>				Montant total HT	4 155,00 €
<i>1ère année : +value de 330 € HT correspondant à l'installation de téléalarme</i>				TVA 5,50%	228,53 €
				Montant total TTC	4 383,53 €

Conditions générales de vente jointes au verso

Date de prise d'effet : A définir
Base des prix : sept,04
Païement : Par trimestre à échoir
Révision de prix : déterminée par application de la formule ci dessous
 $P = PO (0,10 + 0,10 \text{ PsdC/PsdCo} + 0,80 \text{ ICHTTS/ICHTTSo})$
 PsdC = produits et services divers catégorie C
 ICHTS1 = Indice coût horaire tous salariés

LE CLIENT

accepte les conditions du présent contrat
 et donne ordre à la société
 Paca Ascenseurs Services
 Lu et approuvé le :
 Cachet et signature

Etabli en double exemplaire, le 18,10,2004

PACA ASCENSEURS SERVICES
Christophe DEYGAS

PRESENTATION DE LA SOCIETE

PERSONNEL

☞	Effectif global :	54 personnes
☞	Effectif technique :	42 personnes
☞	Nombre d'appareils élévateurs :	1100 appareils

SECTEURS D'ACTIVITE

☞	Industries - Administrations - Bureaux	35%
☞	Habitat social	35%
☞	Copropriétés	30%

EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Année 1997/1998	929 939 €
Année 1998/1999	1 295 816 €
Année 1999/2000	1 676 939 €
Année 2000/2001	2 591 633 €
Année 2001/2002	3 475 837 €
Année 2002/2003	4 428 026 €

ORGANISATION DE LA MAINTENANCE

Organisation locale de la maintenance

- ☞ **Une agence commerciale**
- ☞ **Un atelier de 400 m2 destiné au dépôt du matériel et un magasin de pièces détachés au service de :**
 - **De la maintenance**
 - . Une disponibilité technique 24h/24 et 7j/7
 - **Des travaux de modernisation et de réparation**
- ☞ **Centres de maintenance**
 - . 6 centres sur Marseille
 - . 1 centre à Fos sur Mer sur le site SOLLAC
 - . 1 centre à Vitrolles
 - . 1 centre à Martigues
 - . 1 centre sur Aix en Provence
 - . 1 centre à Miramas
 - . 1 centre à Aubagne

Mesures prises par l'entreprise pour assurer un service de qualité et effectifs

- ☞ Effectifs

Compte-tenu du nombre d'appareils limité à 80 par centre de maintenance, cette proportionnalité est respectée dans l'affectation des appareils nouvellement récupérés, ces dispositions étant impératives dans l'optique du respect des délais d'intervention et du maintien d'un niveau de qualité performant.
- ☞ Expérience et ancienneté du personnel

Les techniciens de maintenance de notre société ont une moyenne d'expérience dans la profession de 15 ans et ont tous acquis leur savoir faire dans des sociétés reconnues telles que : SCHINDLER, KONE, SORETEX, OTIS ...
- ☞ Moyens de communication :
 - . Chaque technicien de maintenance est doté d'un portable et d'un alphanum permettant une liaison permanente quelle que soit sa position géographique.
- ☞ Moyens de déplacement :
 - . Chaque technicien de maintenance est doté d'un véhicule de société. Les véhicules sont aménagés spécifiquement pour permettre le transport du petit matériel, de certaines pièces détachées et de l'outillage individuel.

Réception des appels pour dépannage et délais d'intervention

Organisation

Centre de réception des appels :

PACA ASCENSEURS SERVICES
93 Bd Henri Barnier
13015 MARSEILLE
Tél. 04 91 65 00 05

Du lundi au vendredi :

de 8H00 à 19H00 : Permanence téléphonique

de 19H00 à 8H00 : Centre de veille

Week-end et jours fériés :

Centre de veille 24H/24

Le service d'astreinte qui opère les nuits, week-end et jours fériés est informé immédiatement par le Centre de veille via portable et alphabip.

Outils pour le suivi et le contrôle des installations

La gestion de la maintenance de nos installations est réalisée à partir d'un logiciel informatique permettant le suivi et la traçabilité de toutes les interventions réalisées.

- ☞ Historique des interventions par type de pannes
- ☞ Edition des appareils dits "critiques" (à fort taux de pannes)

A partir des données informatiques recueillies, un bilan hebdomadaire est réalisé tous les vendredis par le Responsable Travaux sur les dysfonctionnements survenus lors de la semaine écoulée avec notamment :

- ☞ la mise en place de plans d'action visant à l'amélioration du fonctionnement des appareils
- ☞ la communication au service commercial des éléments permettant l'établissement de devis de remise en état ou d'amélioration